

長井市新庁舎整備基本構想

平成29年6月

山形県長井市

■目 次

1	はじめに	1
2	現庁舎の現状	2
	（1）現庁舎の状況	2
	（2）市の組織機構	3
	（3）市の職員数	4
	（4）現庁舎の面積	5
3	現庁舎の課題	6
	A. 本庁舎	6
	（1）耐震性能不足	6
	（2）老朽化	7
	（3）分散化・狭隘化	7
	（4）バリアフリー等の対応	8
	（5）設備不足	8
	（6）防災機能	8
	B. 第二庁舎	9
	C. その他の庁舎	9
4	庁舎整備の基本的な考え方	10
	（1）市民にやさしい・わかりやすい庁舎	10
	（2）安全・安心な庁舎	10
	（3）環境に配慮した庁舎	10
	（4）情報化に対応した庁舎	10
	（5）将来の財政負担（ライフサイクルコスト）に配慮した庁舎	10
5	庁舎の規模	11
	（1）庁舎面積	11
	（2）敷地面積	14

6	庁舎の位置	16
(1)	位置選定に必要な視点	16
7	整備手法について	18
(1)	従来型	18
(2)	PFI 型 (Private Finance Initiative)	19
8	整備事業費及び財源	21
(1)	整備事業費	21
(2)	財源	21
9	今後の進め方	22
(1)	今後の進め方	22
(2)	スケジュール	23

1 はじめに

平成 28 年度で市制 62 周年となる長井市は、現在、市長部局の 4 部門（総務・厚生・産業・建設）、教育委員会、市議会と 4 つの行政委員会で組織され、庁舎機能は市内 7 か所に分散しています。

本庁舎建物は昭和 33 年に鉄筋コンクリート造 3 階建てで建設され、一部増改築を行いながら現在まで 58 年間に渡り市民に親しまれてきました。

しかしこの間、維持管理のための大規模改修工事等を十分に行ってこなかったことなどから、建物本体や電気・機械設備や給排水設備等の老朽化が顕在化しています。

また、昭和 62 年に譲渡を受け、一部改装工事を行い使用している第二庁舎（昭和 43 年に旧商工会館として建設）も耐震性能不足や施設設備の老朽化が著しい状況です。

公共施設の耐震化については、平成 18 年に国が定めた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本方針」と、未曾有の大惨事となった平成 23 年東日本大震災により、全国でその動きが加速化しました。

当市においても平成 24 年度に本庁舎の耐震診断を行った結果、震度 6 強～7 程度の地震で「倒壊、又は崩壊する危険性が高い」ということが判明しました。

市ではこれを受け、平成 26 年度に耐震改修工事を行い、ひとまず本庁舎の耐震性を「倒壊、又は崩壊する危険性が低い」というレベルまで確保したところですが、大地震でも建物が損傷することなく、災害対応で継続使用が可能な防災拠点として相応な耐震レベルには至っていません。

また、全庁的な設備の老朽化や狭隘化、庁舎機能が 7 か所に分散していることによる利便性の低下については依然として課題を抱えています。

平成 26 年 3 月に策定した第五次総合計画では、行政運営分野の目指す姿の一つとして「将来を見据え、老朽化する公共施設等のあり方について方針を整理し、市民が安心して利用できる公共施設等の計画的な整備を目指します。」としています。

また、その取り組みの方針としては「公共施設等の老朽化対策のため、財政状況を踏まえ公共施設等整備計画を策定します。公共施設等の耐震補強や長寿命化を図るとともに、新規整備や更新等については機能の効率化と施設の集約化を原則とし、中長期的には施設全体の総床面積を縮減していきます。」としています。

この方針のもと、庁内の検討組織である「公共施設等整備庁内検討委員会」と市民 10 名による「公共施設等整備計画検討委員会」により、今後 10 年間の施設整備計画となる「公共施設等整備計画」を平成 28 年度 11 月に策定し、市庁舎については平成 32 年度までに移転新築の整備方針としました。

本構想は、新庁舎整備の個別計画となる長井市新庁舎建設基本計画（仮称）の前段として、現在の庁舎機能の課題や、市民利便性や業務の効率化を図るために新庁舎に求める機能や規模感などを構想し、整備計画を推進していくために策定するものです。

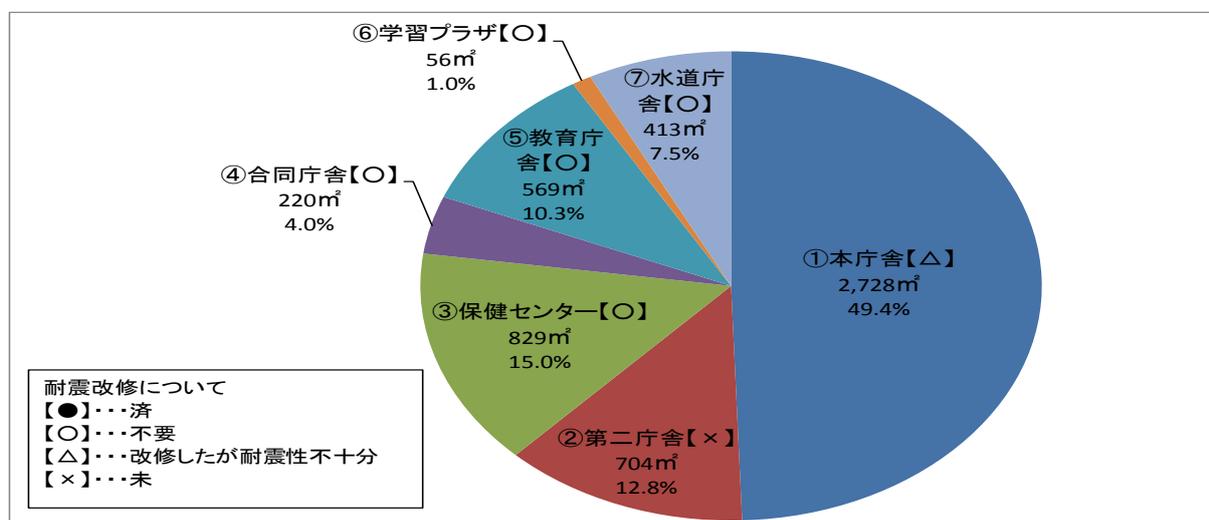
2 現庁舎の現状

(1) 現庁舎の状況

平成28年度現在、長井市の庁舎機能は、本庁舎、第二庁舎、保健センター、合同庁舎、教育庁舎、学習プラザ、水道庁舎の7か所に配置しています。

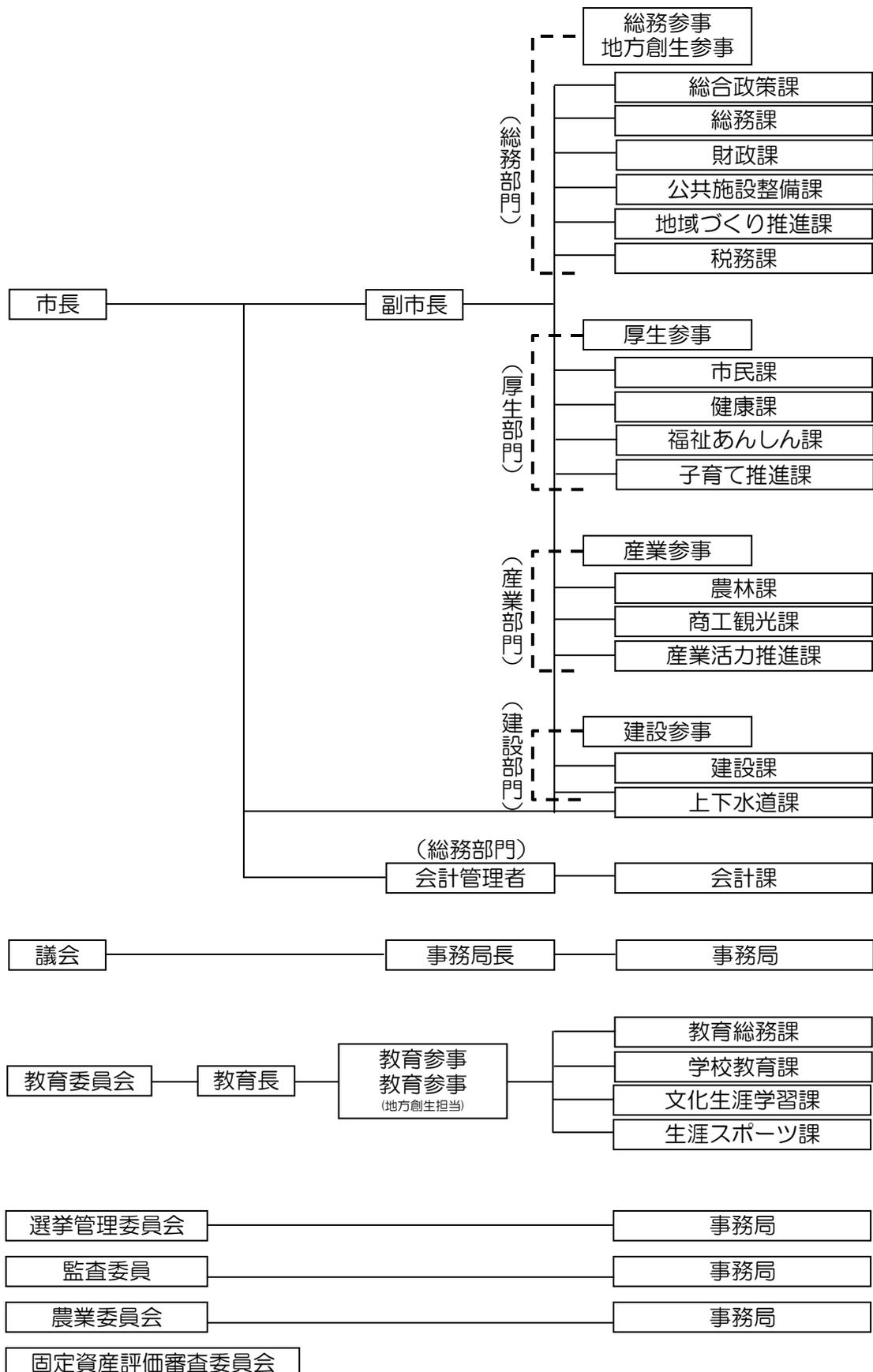
建物名	配置組織名	所在地	完成年度	築年数	構造	階数	床面積	耐震診断	耐震改修
①本庁舎	市民課、福祉あんしん課、子育て推進課、会計課、市民相談センター、税務課、総合政策課、総務課、財政課、公共施設整備課、地域づくり推進課、選挙管理委員会事務局、監査委員事務局、議会事務局、市議会	ままの上	昭和33年	58年	鉄筋コンクリート造 +鉄骨造 〔北側分室:鉄骨造〕 〔西側車庫:鉄骨造〕	地上3階	2,728㎡ 庁舎本体:2,461㎡ 〔北側分室:110㎡〕 〔車庫居室:157㎡〕	済 H24	済 H26
②第二庁舎	商工観光課、産業活力推進課、農林課、農業委員会事務局	ままの上	昭和43年	48年	鉄筋コンクリート造 +鉄骨造	地上3階	704㎡ ※使用部分のみ	済 H25	未
③長井市保健センター	健康課、包括支援センター、訪問看護ステーション	ままの上	平成2年	26年	鉄骨鉄筋コンクリート造 +鉄骨造	地上2階	829㎡ ※使用部分のみ	不要	不要
④山形県置賜総合支庁西庁舎	建設課 ※置賜総合支庁西庁舎2階に入居	高野町			—		220㎡ ※借用面積	—	—
⑤長井市教育委員会庁舎	教育総務課、学校教育課、文化生涯学習課	高野町	昭和48年	43年	鉄筋コンクリート造	地上2階	569㎡	済	不要
⑥長井市置賜生涯学習プラザ	生涯スポーツ課	九野本	平成元年	27年	鉄筋コンクリート造 +鉄骨造	地上2階	56㎡ ※使用部分のみ	不要	不要
⑦長井市上下水道課	上下水道課	平山	昭和59年	32年	鉄筋コンクリート造 +鉄骨造	地上2階	413㎡ ※使用部分のみ	不要	不要
合計							5,519㎡		

各建物の面積と面積割合



(2) 市の組織機構

平成 28 年 4 月時点の長井市組織機構は下記のとおりです。



(3) 市の職員数

平成28年5月時点の長井市職員数は次の表のとおりで、全7庁舎に在席の人数合計は特別職や臨時職員等を含め329人です。なお、庁外職員の人数は別表のとおりです。

配置位置	特別職名 課名 行政委員会名	職員数			職員区分と内訳							備考		
		組織別	フロア別	建物別	特別職	参事	課長・局長	主幹	補佐	主査・係長	一般職		定補・その他	
①本庁舎	1F	1 市民課	26	96			1	0	3	5	13	4	指導員1	
		2 市民相談センター	3				0	1	0	0	0	2	相談員1・推進員1	
		3 福祉あんしん課	23			1	1	0	2	3	9	7	調査員3・支援員1	
		4 子育て推進課	11				1	0	2	1	2	5	相談員3・コンシェルジュ1	
		5 会計課	6				1	0	1	3	0	1		
		6 税務課	27				1	0	3	4	14	5	徴収員2	
		7 市長	1	178		1								
		8 副市長	1			1								
		9 総合政策課	13			2	1	0	1	4	4	1		
		10 総務課	14				1	1	1	2	7	2		
		11 財政課	9		61			1	0	3	2	2	1	
		12 公共施設整備課	4					1	1		1		1	専門員1
		13 地域づくり推進課	15					1	0	1	3	6	4	協力隊2・専門員1
		14 選挙管理委員会事務局	2					1	0	0	1	0		
		15 監査委員事務局	2					1	0	0	1	0		この他監査委員2名
		16 議会事務局	5			21		1	0	0	1	1	2	
	3F	17 議会	16		16									
②第二庁舎	1F	18 商工観光課	14	21		1	1	0	1	3	5	3	協力隊2	
		19 産業活力推進課	7				1	0	1	2	1	2	専門員2	
	2F	20 農林課	18	24			1	1	1	6	6	3	協力隊1	
		21 農業委員会事務局	6				1	0	1	2	1	1	この他会長1名	
③長井市 保健センター	1F	22 健康課	19	30	30			1	0	5	3	7	3	訪問看護含、栄養士1
		23 地域包括支援センター	11						1	1	1	1	7	社会福祉士3・相談員1、主任ケアマネ1、推進員1、事務補助1
④山形県置賜 総合支庁西庁舎	2F	24 建設課	24	24	24		1	1	1	2	3	15	1	専門員1
⑤長井市 教育委員会庁舎	1F	25 文化生涯学習課	11	11	30			1	0	1	1	5	3	市史編纂室補助2、協力隊1
		26 教育長	1			1								
	2F	27 教育総務課	5	19			1	0	0	1	2	0	1	調理場除く
		28 学校教育課	13					1	0	1	3	1	7	相談員1、推進員2、専門員1、ALT3
⑥長井市置賜 生涯学習プラザ	1F	29 生涯スポーツ課	5	5	5			1	0	1	1	1	1	
⑦長井市 上下水道課	2F	30 上下水道課	17	17	17			1	1	2	5	6	2	
職員区分小計						19	7	22	7	36	63	108	67	
職員区分(5区分)小計						19			36		99	108	67	庁舎設計基準で用いる区分
職員区分(3区分)小計						19			243				67	特別職、一般職、臨時職員等の3区分
合計			329											

【別表】 庁外職員数

配置位置	所属	職員数			職員区分と内訳							備考	
		組織別	フロア別	建物別	特別職	参事	課長・局長	主幹	補佐	主査・係長	一般職		定補・その他
学校給食共同調理場	31 学校給食共同調理場	4	4	4					1	0		3	栄養教諭・学校栄養士
派遣先(※)	32 総務課・商工観光課付	20	20	20		1	3	0	6	4	6		※消防署、病院、国交省、経産省等
庁外職員合計		24			0	1	3	0	7	4	6	3	
庁内職員との合計		353			19	8	25	7	43	67	114	70	

(4) 現庁舎の面積

平成28年4月時点の庁舎面積は次の表のとおりで、全7庁舎の合計は5,519㎡です。なお、面積は庁舎として使用している部分の面積であり、例えば本庁舎の北側の分室や西側の車庫建物内の倉庫等は本庁舎の面積として加算していますが、耐震性不足で空室となっている第2庁舎3階事務室や、保健センターの診療所機能と市民活動室、合同庁舎および学習プラザ並びに水道庁舎の事務室以外の面積は除外しています。

単位 (㎡)

区分	区分詳細	①本庁舎	②第二庁舎	③保健センター	④合同庁舎	⑤教育庁舎	⑥学習プラザ	⑦水道庁舎	小計	合計	
1 事務室	1F部分	523	82	226	0	81	56	0	968	1,984	
	2F部分	330	221	0	180	108	0	144	983		
	3F部分	34	0	0	0	0	0	0	34		
2 特別職室		58	0	0	0	27	0	0	85	85	
3 倉庫		196	61	33	0	53	0	126	470	470	
4 諸室	1F部分	112	73	26	0	76	0	0	※4の内訳に記載	※4の内訳に記載	
	2F部分	268	48	201	40	61	0	78			
	3F部分	48	61	0	0	0	0	0			
	※4の内訳	応接室	24	0	0	0	0	0	0	24	1,092
		相談室	8	0	0	0	0	0	0	8	
		会議室	57	84	178	40	59	0	43	461	
		作業室	138	0	0	0	10	0	0	148	
		サーバー室	15	0	0	0	0	0	0	15	
		電話交換・庁務員室	36	0	0	0	0	0	0	36	
		印刷室	24	14	0	0	0	0	0	38	
		ロッカー・更衣室	10	0	0	0	17	0	19	45	
		便所	72	64	49	0	24	0	11	220	
		湯沸室	11	5	0	0	10	0	5	32	
休憩室	12	14	0	0	18	0	0	44			
組合事務室	21	0	0	0	0	0	0	21			
5 通路	1F部分	212	71	110	0	76	0	0	469	1,187	
	2F部分	178	62	220	0	52	0	65	577		
	3F部分	115	26	0	0	0	0	0	141		
6 議会議場		521	0	0	0	0	0	0	521	521	
7 設備室		77	0	12	0	35	0	0	124	124	
8 市民利用	1F部分	57	0	0	0	0	0	0	※8の内訳に記載	※8の内訳に記載	
	※8の内訳	21	0	0	0	0	0	0			
	待合所	36	0	0	0	0	0	0			
	ホール	0	0	0	0	0	0	0	0	57	
合計		2,728	704	829	220	569	56	413	5,519	5,519	

【参考】職員1人当たりの面積

	①本庁舎	②第二庁舎	③保健センター	④合同庁舎	⑤教育庁舎	⑥学習プラザ	⑦水道庁舎	合計	全庁平均
特別職・職員人数	178人	45人	30人	24人	30人	5人	17人	329人	16.8㎡
1人当たり面積	15.3㎡	15.6㎡	27.6㎡	9.2㎡	19.0㎡	11.1㎡	24.3㎡		

3 現庁舎の課題

A. 本庁舎

(1) 耐震性能不足

- ・平成 24 年度に実施した耐震診断では、耐震指標となる I_s 値が 0.11 (2 階部分最小値) で、「倒壊・崩壊の危険性が高い」と診断されました。
- ・平成 26 年度に耐震改修を行い、 I_s 値を 0.6 (1 階部分最小値) に向上させ、「地震動による倒壊・崩壊の危険性は低い」レベルまでは改善しています。
- ・国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震計画基準」において、災害応急対策の拠点となる施設は耐震安全性の目標を構造体Ⅰ類「大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標」とする必要がありますが、耐震改修後もその基準までは至っていません。
- ・総務省消防庁が定める防災拠点施設の I_s 値基準は 0.9 以上が必要ですが、耐震改修後もその基準までは満たしていません。

【参考】建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための基本的な方針(H18.1.26 国交省告示第 184 号/別表第六)

< I_s : 各階の構造耐震指標 >

構造耐震指標及び 保有水平耐力に係る指標	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
I_s が 0.3 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が 高い
I_s が 0.3 以上 0.6 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が ある
I_s が 0.6 以上の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が 低い

【参考】官庁施設の総合耐震計画基準について（国営計第 76 号 国営整第 123 号 国営設第 101 号 H19.12.18）

< 官庁施設の耐震安全性の目標 >

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の 補修をすることなく 建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の 大きな補修をすることなく 建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の 部分的な損傷は生じる が、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の 損傷、移動等が発生しない ことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の 損傷、移動等が発生する 場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、 大きな補修をすることなく 、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

(2) 老朽化

【建物本体】

- ・市民課等が位置する1階南側の床面が10年以上前から傾斜しています。
- ・外壁、内壁のモルタル仕上げ部分にひび割れが確認されています。
- ・本来アルカリ性であるコンクリートが経年劣化で中性化が進んでいます。中性化の進行によりコンクリート内の鉄筋の発錆・膨張による爆裂が懸念されます。
- ・コンクリートの圧縮強度をサンプル調査したところ、建設当時の施工では均一な性能の確保が難しかったため、設計基準強度を下回っているところを確認されています。
- ・電気室の天井の老朽化が進み、天井から破片が時々落下しています。

【暖房設備】

- ・ボイラーの型式が古いため、大規模に故障した場合、復旧は不可能です。

【電気設備関係】

- ・電気配線は照明が200V、その他が100Vと異なる電圧線があり、その他LANケーブルも混在しているため、配線が複雑で分かりにくくなっています。
- ・天井面むき出し配線や天井ぶら下げ配線、執務机周辺でのたこ足配線や床面這わせの配線になっており、歩行でつまづくことによる断線や、コンセントに被った埃による電気発火（トラッキング現象）が懸念されます。

【給排水】

- ・新築時に整備した地下水給水と、後に整備した上水配管が混在し、判別が困難になっています。
- ・トイレ排水管の詰まりや錆、漏水が発生しています。

【窓サッシ】

- ・窓サッシは開閉ワイヤーが壊れた場合、型式が古く同様のサッシが無いため現状復旧が不可能です。
- ・建物の気密性が低く、冬季及び夏季の執務環境等が悪化しています。

【その他】

- ・建物及び設備の老朽化に伴い維持修繕に多額の費用を要しています。

(3) 分散化・狭隘化

- ・窓口が建物内で複数個所に分散し、待合所の広さや配置、カウンターの高さも時代遅れのものとなっているため、手続きに来庁する市民の利便性やプライバシーの確保に欠けています。
- ・庁舎機能の分散化により、職員の連絡や打合せに不便をきたすなどの業務効率低下や施設の維持管理経費の増加を招いています。
- ・庁舎に隣接する駐車場が狭く不十分であり、これを補完する駐車場が県道や郵便局を挟んで分散しているため、使い勝手が悪い状況です。

- ・プライバシーに配慮するための相談室、会議室や打合せスペース、書庫室、印刷室、作業室、更衣室、休憩室といった専用室が不足しており、業務や執務環境に支障をきたしている状況です。

(4) バリアフリー等の対応

- ・エレベーターが無く、高齢者等にやさしい施設になっていません。
- ・待合室やトイレ等における乳幼児対応のスペースや設備が不足しています。
- ・バリアフリートイレが無く、車いす利用者等の身体障がい者が利用しづらい状況です。
- ・常設の総合案内所がなく、来庁者の所用目的がどこで果たせるのかわかりにくい状況です。

(5) 設備不足

- ・冷房が無いため、夏季、室内が高温多湿で不快な環境となります。
- ・トイレのスペースが狭く、洋式トイレが不足しています。
- ・女性職員が少なかった時代の建物のため、女性用トイレが不足しています。

(6) 防災機能

- ・洪水浸水想定区域に位置しており、浸水すれば災害対応が困難になります。
- ・防災執務室がありません。災害対策本部設置の際は本庁舎3階第一委員会室を使用することとなっています。
- ・停電時に必要な非常用電源や、市内要所の状況を把握する監視カメラ等がありません。



洪水ハザードマップ (H28 国交省作成)



長井盆地西縁断層帯

B. 第二庁舎

- ・平成 25 年度に実施した耐震診断では、耐震指標となる I_s 値が 0.11 (3 階部分最小値) で、「倒壊・崩壊の危険性が高い。3 階部分は天井落下の恐れ等あり、撤去も含めて緊急に検討が必要」と診断されました。
- ・1～2 階部分の I_s 値は 0.38 (1 階部分最小値) です。
- ・本庁舎と同様に、洪水浸水想定区域内に立地しています。
- ・暴風雨の際、建物南側部分に雨漏りが確認されています。
- ・外壁のモルタル仕上げ部分の剥離・落下が確認されています。
- ・その他、本庁舎と同様の問題が発生しています。

C. その他の庁舎

(保健センター、合同庁舎 (建設課)、教育庁舎、置賜生涯学習プラザ、水道庁舎)

- ・保健センターは洪水浸水想定区域内に立地しています。
- ・保健センター、置賜生涯学習プラザ、水道庁舎は新耐震基準が施行された昭和 56 年以降の建物であり、耐震性については大きな支障はないものと思われます。
- ・教育庁舎は旧耐震基準で建設された建物 (旧税務署) ですが、平成 27 年度に国から購入する際に耐震性を確認しているため、当面の使用に大きな支障はないものと思われます。
- ・建設課は、第二庁舎の耐震性能不足を理由に、平成 26 年 10 月から山形県置賜総合支庁西庁舎へ仮入居しています。

4 庁舎整備の基本的な考え方

(1) 市民にやさしい・わかりやすい庁舎

現在 7 か所に分散している庁舎機能をできるだけ集約し、ユニバーサルデザインの導入、フロア配置の工夫等により、すべての市民にやさしく、かつ、わかりやすく、効率的に手続きができる利便性の高い庁舎とします。

(2) 安全・安心な庁舎

市民の安全・安心を守るため、万が一の災害発生時にも対応指揮と行政機能に支障をきたすことのない防災拠点となる庁舎とします。

※文科省関係機関である地震調査研究推進本部によると「長井盆地西縁断層」が起因となった場合の地震の規模は M7.7 程度、地震発生確率は今後 30 年以内に 0.02%以下と予想されています。

(3) 環境に配慮した庁舎

エネルギー効率の高い構造を検討するとともに、省エネルギー性能の高い設備の導入と自然エネルギーの活用を検討し、環境負荷の低減に努めます。

(4) 情報化に対応した庁舎

情報化（ICT、IoT）への対応や社会状況の変化による新しい行政需要など、将来の変化に柔軟に対応できる庁舎とします。

(5) 将来の財政負担（ライフサイクルコスト）に配慮した庁舎

建設費および維持管理費について、必要な機能は十分に入れ込みつつも、市の将来の財政負担が過大にならないよう、過剰な建物面積と設備を有しない庁舎とします。
また、防災および住民の利便性に直接関与しない機能の配置については既存の建物を継続使用することも検討します。

※庁舎としての使用を取り止めた建物については、別用途での使用や賃貸・売却による財源化を検討します。継続使用の価値が無いと判断される庁舎については除却した上で土地の有効活用や賃貸・売却等を検討します。

5 庁舎の規模

(1) 庁舎面積

庁舎面積の算定方法は、主に次の3パターンが用いられています。

- | | | |
|---|---------------------|----------------------|
| { | ①総務省地方債同意等基準 | …起債対象基準としては平成23年度に廃止 |
| | ②国土交通省新営庁舎面積算定基準 | …自治体庁舎用でないため補正が必要 |
| | ③必要な機能に応じた面積の積み上げ方式 | …オリジナルの試算 |

以下、各方法での試算結果を示しますが、本構想で示す面積はあくまで目安であり、今後作成する基本計画において具体的な検討を行うこととします。

①総務省地方債同意等基準での試算

区分		人数	換算率	単位面積	算出面積 (㎡)
(イ) 事務室	特別職(市長、副市長、教育長)	3人	12	4.5	162.0
	課長級(参事・主幹含む)	36人	2.5		405.0
	補佐～係長級	99人	1.8		801.9
	一般職員(定補等含む)	175人	1		787.5
	小計	313人			2,156.4
(ロ) 倉庫	事務室面積(イ)の13%				280.3
(ハ) 会議室・電話交換室・便所・洗面所その他の諸室	常勤職員数×7㎡				2,191.0
(ニ) 玄関等(玄関、広間、廊下、階段その他通行部分)	上記(イ)～(ハ)計の40%				1,851.1
増加部分	必要に応じ増加する部分 (イ)～(ハ)計の10%				462.8
(ホ) 議事堂(議場、委員会室及び議員控室)	議員定数16人×35㎡				560.0
合計					7,501.6

②国土交通省新営庁舎面積算定基準での試算

国土交通省新営庁舎面積算定基準には議事堂（議場、委員会室、議員控室）の基準がありません。

区分		人数	換算率	単位面積	算出面積 (㎡)
(イ) 事務室	特別職(市長、副市長、教育長)	3人	18	3.3	178.2
	課長級(参事・主幹含む)	36人	5		594.0
	補佐級	36人	2.5		297.0
	係長級(主査含む)	63人	1.8		374.2
	一般職員(定補等含む)	175人	1		577.5
	小計	313人			2,020.9
(ロ) 倉庫	事務室面積(イ)の13%				262.7
(ハ) 会議室	100人当り40㎡、10人増ごとに4㎡				124.0
(ニ) 電話交換室	基準表のとおり				68.0
(ホ) 庁務員室(4人)	1人まで10平米、1人増すごとに1.65平米				15.0
(ヘ) 湯沸し室	13㎡×4か所				52.0
(ト) 受付等	6.5㎡を最小とする				6.5
(チ) 便所及び洗面所	0.32×職員数				100.2
(リ) 医務室	基準表のとおり				85.0
(ヌ) 売店	0.085×職員数				26.6
(ル) 食堂喫茶	基準表のとおり				140.0
(ヲ) 機械室	基準表のとおり				831.0
(ワ) 電気室	基準表のとおり				131.0
(カ) 自家発電室	基準表のとおり				29.0
(ヨ) 通路部分	上記(イ)～(カ)計の40%				1,556.7
				(タ) 合計	5,448.5

③必要な機能に応じた面積の積み上げ方式（長井市独自の試算）

国土交通省新庁舎面積算定基準をベースとしながら、ホールと議事堂を加算した場合の試算面積を示します。

この試算を基に、本構想では新庁舎の延床面積の目安を6,400㎡と想定します。

区分		人数	換算率	単位面積	算出面積（㎡）
(イ) 事務室	特別職(市長、副市長、教育長)	3人	18	3.3	178.2
	課長級(参事・主幹含む)	36人	5		594.0
	補佐級	36人	2.5		297.0
	係長級(主査含む)	63人	1.8		374.2
	一般職員(定補等含む)	175人	1		577.5
	小計	313人			2,020.9
(ロ) 倉庫	事務室面積(イ)の13%。				262.7
(ハ) 会議室	100人当り40㎡、10人増ごとに4㎡。				124.0
(ニ) 電話交換室					68.0
(ホ) 庁務員室(4人)	1人まで10㎡、1人増すごとに1.65㎡				15.0
(ヘ) 湯沸し室	13㎡×4か所				52.0
(ト) 受付等	6.5㎡を最小とする				6.5
(チ) 便所及び洗面所	0.32×職員数。				100.2
(リ) 医務室(休憩室)					85.0
(ヌ) 売店	0.085×職員数				26.6
(ル) 食堂喫茶	基準表のとおり(全職員300人以上)				140.0
(ヲ) 機械室					831.0
(ワ) 電気室					131.0
(カ) 自家発電室					29.0
(ヨ) 通路部分(階段・ELV含む)	(イ)～(カ)計:3891.8㎡の40%				1,556.7
(タ) ホール等	総務省基準に準拠し(イ)～(カ)計:3891.8㎡の10%				389.2
(レ) 議会(委員会室等含む)	総務省基準に準拠し、議員定数16人×35㎡				560.0
				合計	6,397.7

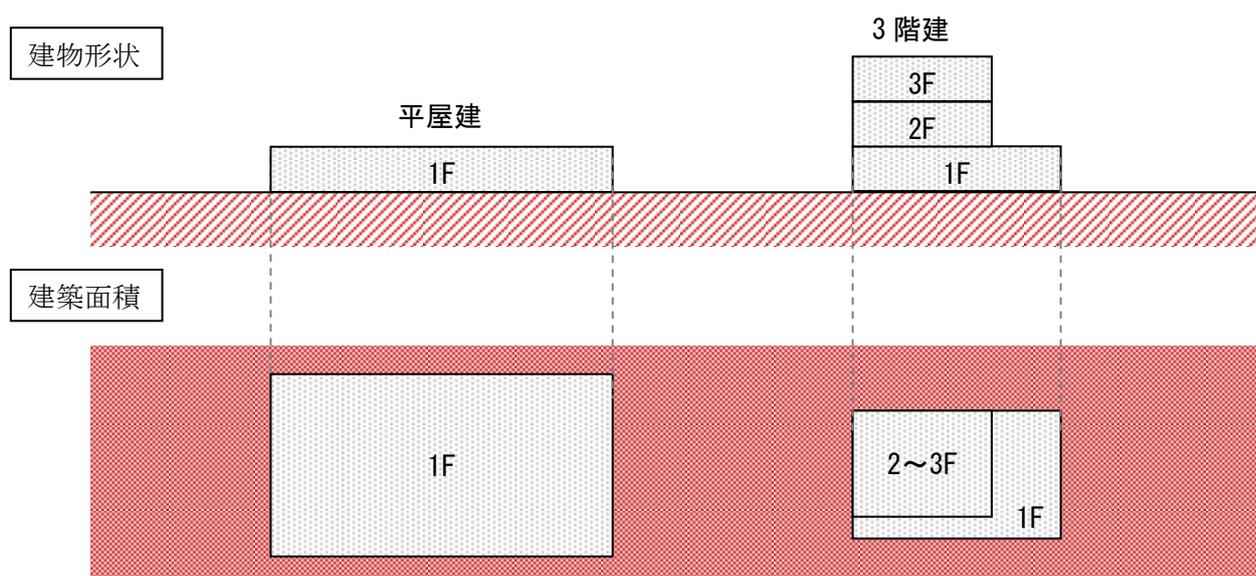
(2) 敷地面積

本構想で示す面積はあくまで目安とするものです。新庁舎の位置が現時点で決定しておらず、用地条件や配置計画により必要面積は大幅に変動するため、今後作成する基本計画において具体的な検討を行うこととしますが、概算では、①～③を合計し、仮に3～4階建の場合、駐車場を含め10,000～11,000㎡程度の敷地面積が必要と想定されます。

① 建築面積

建物を真上から見て柱で囲まれた水平投影面積です。

建物階数	建築面積(㎡)
平屋	6,400
2階建	3,850
3階建	2,750
4階建	2,150
5階建	1,750



② 建物外周クリアランス面積

建物管理上必要な、建物外周に人が通行するクリアランスの面積です。

(建築面積の20%程度を想定。)

建物階数	クリアランス面積(㎡)
平屋/外周クリアランス	1,150
2階建/外周クリアランス	750
3階建/外周クリアランス	550
4階建/外周クリアランス	450
5階建/外周クリアランス	400

③駐車場面積

総務省地方債同意等基準等を参考にした概算面積です。

$$\text{駐車場面積} = \text{台数} \times 25 \text{ m}^2/\text{台} = 311 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2/\text{台} \approx 7,800 \text{ m}^2$$

駐車場区分	対象	必要駐車台数
来庁者用駐車場	来庁者の最大滞留量による試算	66 台
職員用駐車場	職員のうち、自動車通勤者を対象	189 台
公用車用駐車場	業務で使用する公用車を対象	56 台
合計		311 台

④想定敷地面積

①～③を合計し、仮に 3～4 階建を想定した場合、概算で駐車場を含め 10,000～11,000 m²程度の敷地面積が必要と想定されます。

パターン	区分別必要面積 (m ²)			合計 (m ²)
	①建築面積	②外周クリアランス	③駐車場	
平屋	6,400	1,150	7,800	15,350
2階建	3,850	750		12,400
3階建	2,750	550		11,100
4階建	2,150	450		10,400
5階建	1,750	400		9,950

6 庁舎の位置

(1) 位置選定に必要な視点

①基本事項

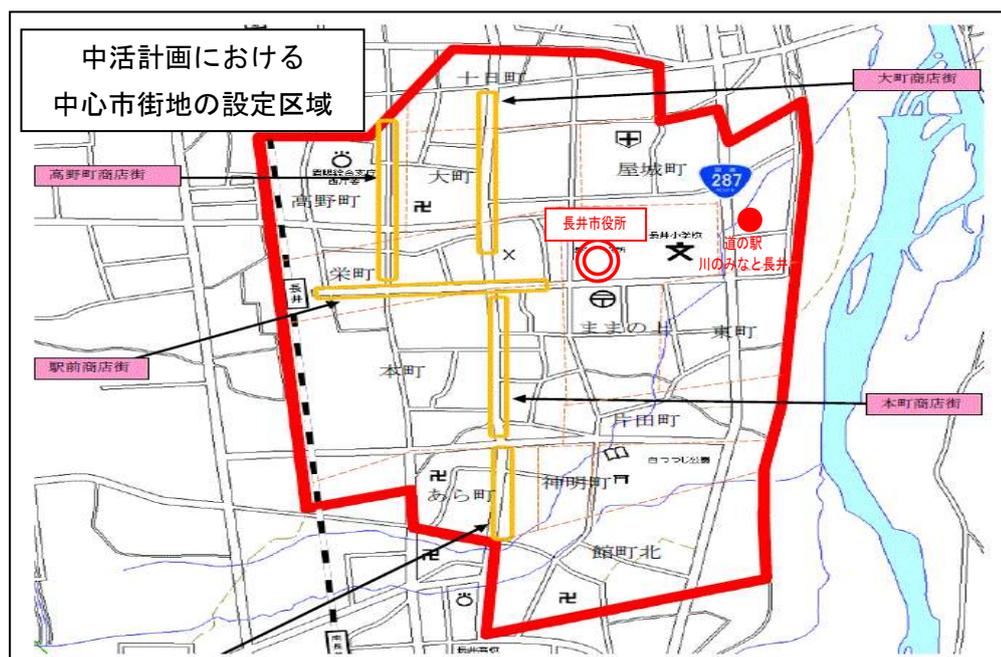
庁舎整備の場所の選定にあたっては、法令、各種計画等に基づき、総合的に判断する必要があります。特に地方自治法第4条第2項には「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない」とされています。

②防災

庁舎は災害対策の拠点となる施設であることから、庁舎の位置は、洪水ハザードマップにおける浸水や土石流、地滑りの危険個所に指定されていない場所、かつ、既知の「長井盆地西縁断層帯」付近ではない場所が望ましいです。

③住民利便性

現在の本庁舎は、山形鉄道フラワー長井線の「長井駅」と、市が現在整備を進めている観光交流センター「かわと道の駅」の間に位置しています。この2施設間の道路「県道長井停車場線」は中心市街地におけるメインストリートとして長井市住民に定着しており、沿道および周辺には郵便局、金融機関、飲食店のほか、長井小学校が存在しています。



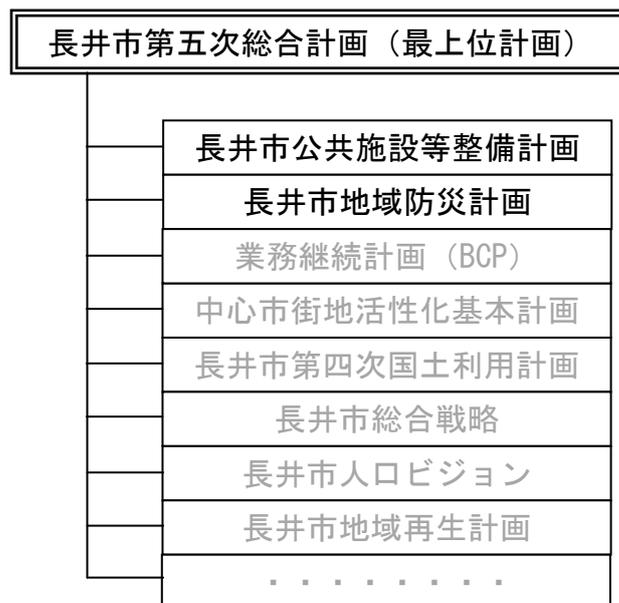
近年は中心市街地の空洞化が課題となっており、市では「中心市街地活性化基本計画」を策定し、平成 28 年 3 月に内閣総理大臣の認定を受け、現在その計画を進捗している状況です。中活計画では中心市街地を 134.85ha の区域に設定し、その区域は概ね現在の本庁舎が中心となっています。中活計画において庁舎の位置の再検討についての記載は無いものの、市の顔となる庁舎の位置は、中心市街地区域内にあることが住民利便性の面で必須事項と考えられます。

⑤財政面

長井市は現在、新たな庁舎建設が可能な程のまとまった市有地を中心市街地に有していません。庁舎の位置の再検討を行い、現在市有地でない土地に庁舎整備その他駐車場等を計画する場合は、庁舎用地として適切な土地形状かつ、まとまった面積の用地を確保する必要があります。候補地に既存の建物等が存在している場合は、土地代のほか、代替地の土地取得代や建物移転の補償費用等が発生し、用地交渉の時間も必要となります。限られた行財政資源のもと、庁舎に必要な機能を再検討し、財政的にも最適な整備手法を検討していく必要があります。

⑥上位計画・関連計画

長井市第五次総合計画、長井市公共施設等整備計画、長井市地域防災計画といった上位計画・関連計画等に基づき、整合性を図っていく必要があります。



7 整備手法について

従来型の手法に加え、官民連携で整備を行う PPP/PFI による手法を検討します。具体的な検討は今後作成する基本計画で行うものとし、本構想では従来型と PFI の違い及び PFI の手法や種類について記載することとします。

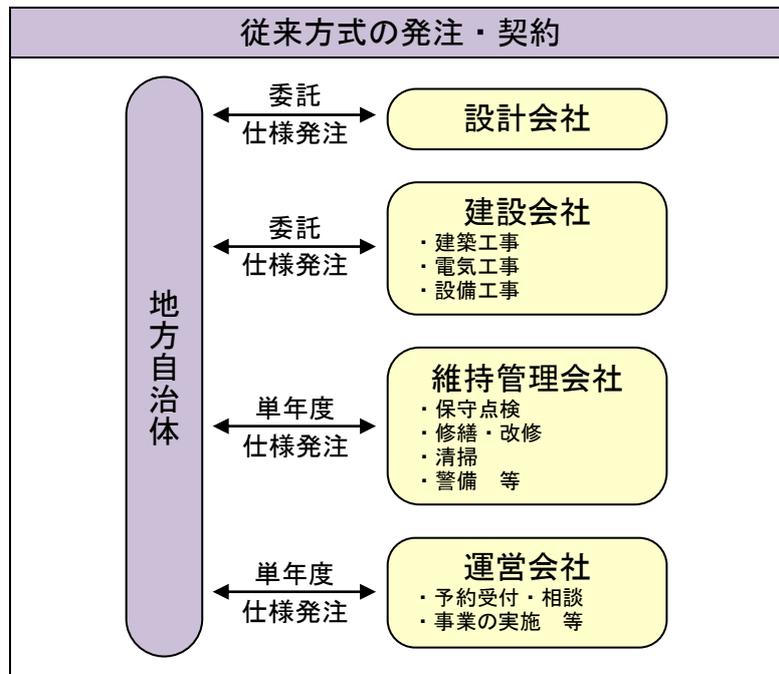
(1) 従来型

下記のスキームのとおり、基本的な構想及び計画を立てた上で、設計、工事、監理を経て建物が完成、使用開始となるものです。

計画や設計および工事について自治体が仕様書を作り、各々の段階で発注することから、請負業者がそれぞれ別となることがあります。

また、庁舎の場合、施設完成後の管理は所有者自らが行う場合がほとんどです。

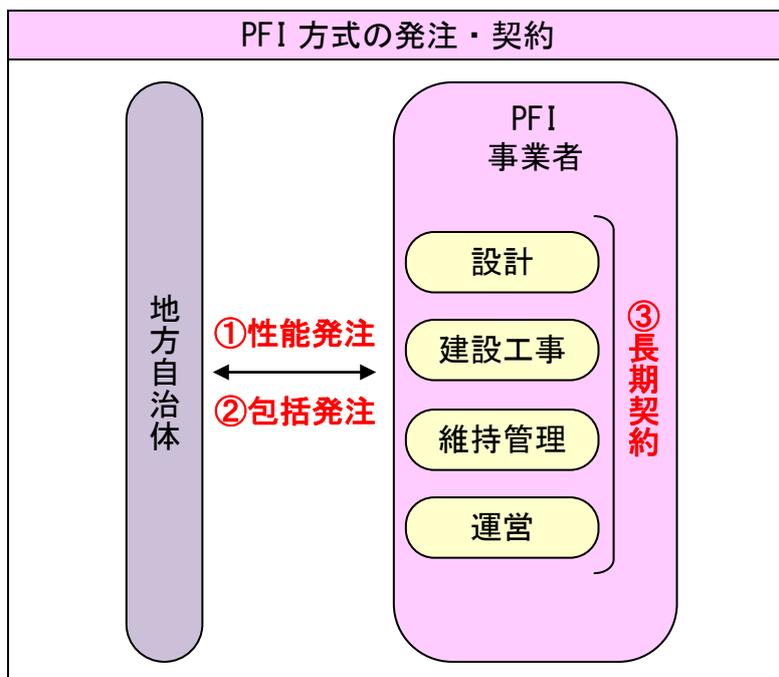
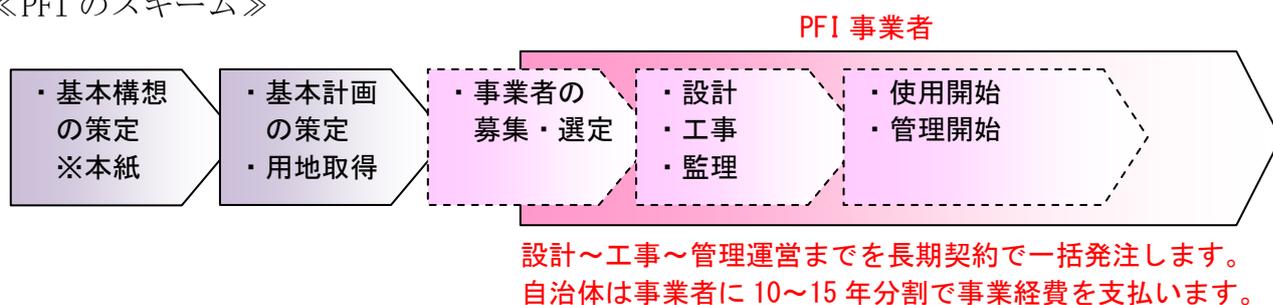
《従来型のスキーム》



(2) PFI 型 (Private Finance Initiative)

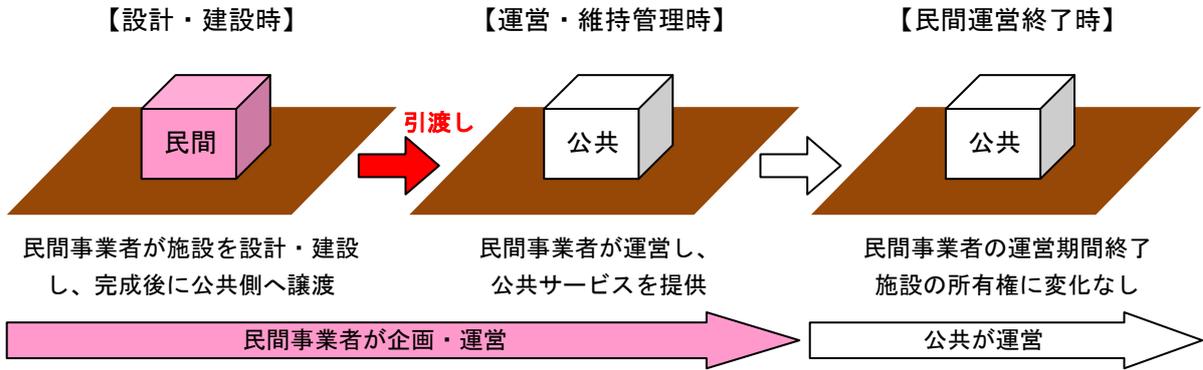
公共施設等の建設、維持管理、運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。国の「民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律」(通称 PFI 法) に基づいて実施するものです。

《PFI のスキーム》



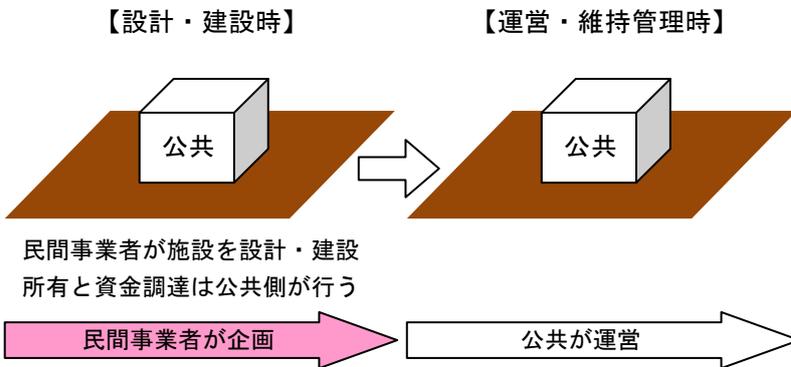
《PFI の手法例（施設の所有と運営）》

○BT0 方式（Build-Transfer-Operate）



《その他の手法》

○DB 方式（Design-Build）



8 整備事業費及び財源

(1) 整備事業費

平成 28 年 11 月に策定した「長井市公共施設等整備計画」では、概算整備費を 30 億円としていますが、用地取得費等を含んだ概算事業費については平成 29 年度に策定予定の「基本計画」で示すこととします。

(2) 財源

財源は以下の 3 つを想定します。

なお、今後の基本計画や設計段階において、活用可能な財源がないか、引続き検討してまいります。

①【起債】

- イ) (仮称) 公共施設等適正管理推進事業債/市町村役場機能緊急保全事業
- ロ) (仮称) 公共施設等適正管理推進事業債/緊急防災・減災事業
- ハ) 一般単独事業債/一般事業

②【基金】公共施設整備基金（市の積立金）

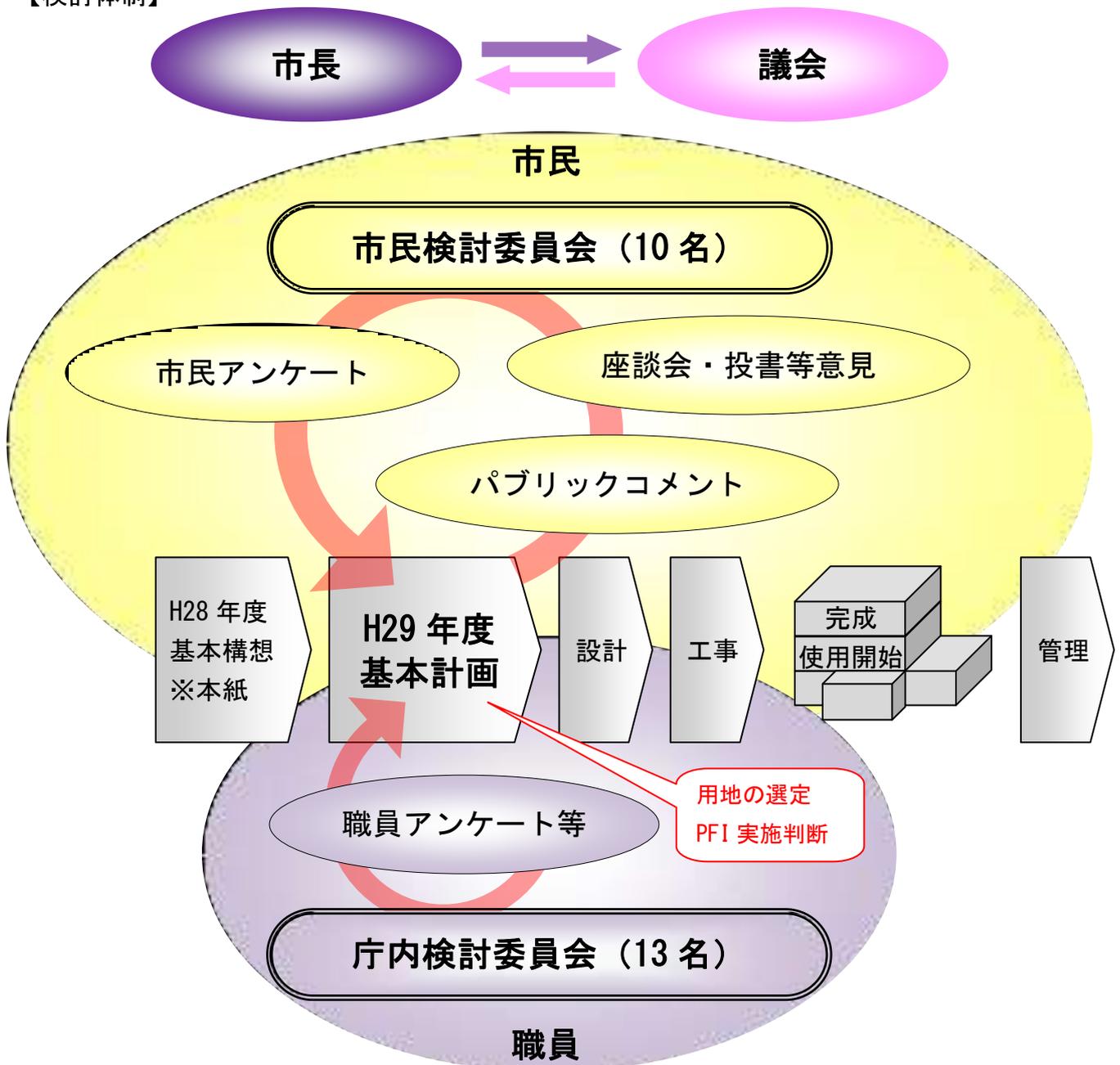
③一般財源

9 今後の進め方・スケジュール

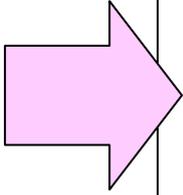
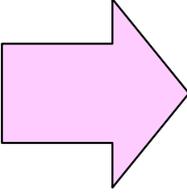
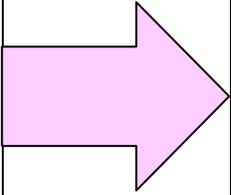
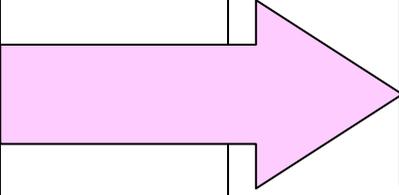
(1) 今後の進め方

- ・平成 29 年度は基本計画策定年度とし、市民検討委員会と庁内検討委員会を組織します。
- ・検討委員会で市民と職員の意見を取りまとめながら新庁舎整備の検討を進めます。
- ・市民意見の募集は、庁舎整備に関する市民アンケートおよび計画案に対するパブリックコメントを基本とします。
- ・その他、必要に応じて市長座談会や投書における市民意見や要望等も検討材料とします。
- ・適宜、議会に対し計画の状況報告を行いながら検討を進めます

【検討体制】



(2) スケジュール

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度
基本構想					
基本計画					
基本・実施設計					
工事					平成33年3月 完成予定